

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
047/2022	Utvalg for samfunnsutvikling	PS	15.11.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Aina Rystad Nilssen	GNBR-50/001, Navn- Birkeland, Sondre	21/274

Førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan for Maldal, gnr. 50 bnr. 1. PlanID 2021002

Forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

-Maldal, gnr. 50, bnr. 1, arealplan-ID 2021002, vist på plankart datert 19.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 19.10.2022.

Utvalg for samfunnsutvikling - 047/2022

USU - behandling

Følgende medlemmer tok ordet i saken

Kristian Landro, Krf

Dagfinn Birkeland, H

USU - vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

-Maldal, gnr. 50, bnr. 1, arealplan-ID 2021002, vist på plankart datert 19.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 19.10.2022.

Enstemmig vedatt.

Vedlegg:

R01_Plankart_Maldal_2021002_2022-09-19

R03_ROS-analyse_Maldal_plan-ID 2021002

R04_Illustrasjonshefte_Maldal_plan-ID 2021002

Vedlegg_C001-C003

Vedlegg_NM01_Kartlegging av naturmangfold

Formål med saken

Saken gjelder vedtak om høring og utleggelse til offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Stakkåsen, Maldal, gnr. 50, bnr. 1. PlanID 2021002.

Sammendrag

Norconsult har fått i oppdrag fra grunneier å utarbeide detaljplan for Stakkåsen i Maldal. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av fritidsboliger med tilhørende infrastruktur.

Planprosessen så langt:

- Oppstartsmøte ble avholdt 28.04.2021. Dette møtet tok utgangspunkt i innsendt planinitiativ (datert 07.4.21), som viste at alle nye fritidsboliger ville fått tilkomst fra fv. 4730. Kommunen mente at forslaget til veiløsning ville gi store terrenginngrep, og oppfordret til å se på andre løsninger
- Forslagstiller og plankonsulent kom med en ny løsning, og den 28.05.21 ble det avholdt et oppfølgingsmøte med kommunen. Her ble det lagt frem et forslag med to nye avkjørsler fra Stakkåsvegen, og en ny avkjørsel fra fylkesveien.
- Oppstart av planarbeid ble varslet den 07.6.21 med disse endringene, med frist for merknader 30.7.21. Det kom totalt 7 merknader som vedlegges i sin helhet. Hovedpunkter fra merknadene oppsummeres og kommenteres av forslagstiller i kapittel 8 i Planbeskrivelsen og av kommunedirektør under *innkomne uttalelser* i saken.

Lover og regler

Plan- og bygningsloven

Gjeldende planer, retningslinjer og vedtak

Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Bebyggelsesplan *Hytter gnr. 50 bnr. 1 og 2 i Maldal*, planID 2004004

Folkehelse

Planforslaget legger til rette for uteoppholdsareal (BUT1) hvor det skal tilrettelegges for gapahuk, bål plass, sitteplasser og enkle lekeapparat. Det er videre satt rekkefølgekrav som sikrer at møteplassen blir opparbeidet innen 20% av hyttene har fått ferdigtillatelse. Mellom hyttene i delfelt A og uteoppholdsarealet er det et friområde (GF), her kan det legges til rette for akebakke. Dette er tiltak som er positivt for folkehelse. Planområdet ligger ved en grusvei som går til eksisterende fritidsboliger i området, denne er også benyttet av turgåere.

Konsekvenser for barn, unge, eldre og funksjonsnedsatte

Det er ikke registrert spor etter barn og unges lek innenfor planområdet. Det er foreslått et felles uteoppholdsareal hvor minst 30 m2 skal være universelt tilgjengelig, jf. 3.1.28 i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente økonomiske konsekvenser for Sauda kommune.

Fakta

Planens navn	Detaljreguleringsplan Maldal PlanID 2021002
Størrelse planområde	113 dekar
Gbnr.	50/1
Lokalisering av planområdet	Ligger ved Maldal i Sauda kommune, om lag 7 km sør for Sauda, på østsiden av Saudafjorden
Forslagsstiller	Norconsult AS
Grunneier	Sondre Birkeland
Status kommuneplan	Fritidsbebyggelse
Status reguleringsplan	Stort sett uregulert, bortsett fra en mindre del sørøst av området som er regulert i eksisterende bebyggelsesplan <i>Hytter gnr. 50 bnr. 1 og 2 i Maldal</i> , planID 2004004
Antall enheter	37

Planstatus:

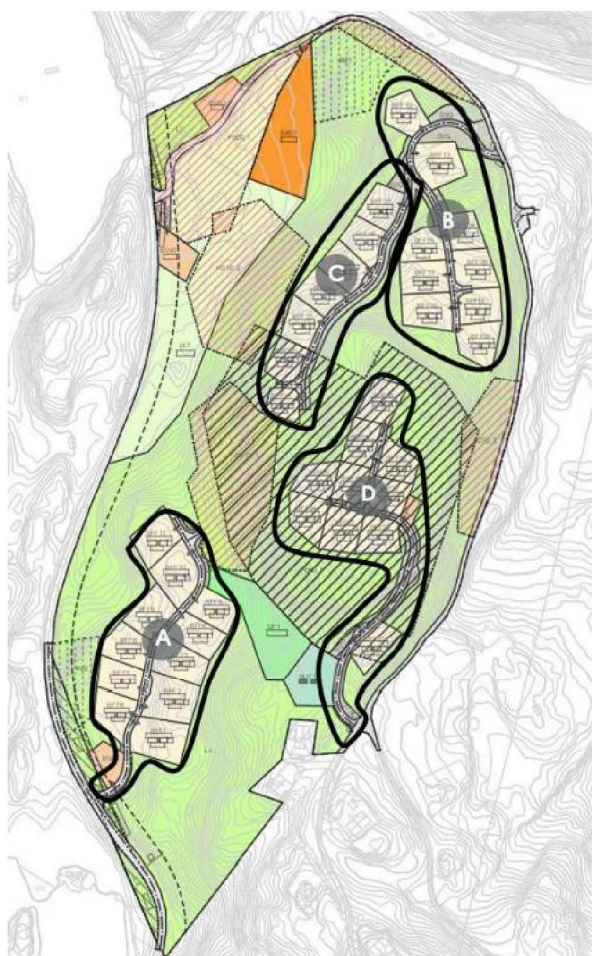
Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i KPA2020. Gjeldende reguleringsplan berører planområdet i mindre grad, i hovedsak Stakkåsvegen og området sørøst i ny plan.



Figur 1. Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Sauda kommune 2019-2031. Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse.

Nåværende og planlagt arealbruk og bebyggelse: Planområdet er i dag ikke bygd ut, og består av kupert, skogkledd areal, og noe myrareal. Stakkåsvegen er tilkomstvei for eksisterende hyttefelt, den gjeldende reguleringsplanen åpner for 50 fritidsboliger (36 av disse er bygd). Innenfor planområdet er det et areal som er godkjent for nydyrking. Grunneier har startet drenering av dette, da det opprinnelig er en fattigmyr. Planforslaget åpner for 37 nye fritidsboliger med tilhørende tilkomstveier, parkeringsplasser, lekeplass, VA-anlegg og felles energianlegg. Det er også lagt inn to områder for midlertidig bygge- og anleggsområde.

I planbeskrivelsen har plankonsulent delt opp områdene for utbygging i fire felt, for å gjøre det enklere å vise tiltakene og virkningene av disse:



Figur 2. Viser oppdeling av planlagt utbygging, fra planbeskrivelse.

Felt A gjelder tomtene BFF1-BFF11. Disse vil ha tilkomst fra ny avkjørsel fra FV. 4730 Vanviksvegen. Tilkomstveien vil bli ca 210 meter lang, og fritidsboligene vil ligge på hver sin side av denne. I enden av veien skal det opparbeides snuhammer. Tomtene her skal bygges ut med maks 120 m². Dette området er forholdsvis flatt, og Rapport *Kartlegging av naturmangfold og vurdering av virkninger*, datert 31.08.2022 viser at dette området består av en del myr.

Felt B gjelder tomtene BFF12-BFF20. Felt B vil få ny avkjørsel fra Stakkåsvegen, og avkjørsel skal deles med felt C. Arealet her er delvis kupert. Tomtene her skal bygges ut med maks 120 m².

Felt C gjelder tomtene BFF31 til BFF37. På nordvestsiden av Stakkås er det regulert inn en tilkomstvei til 7 tomter. Tomtene er vestvendt, og vil ha utsikt mot Saudafjorden. Her er terrenget bratt, og det skal oppføres mindre fritidsboliger, med maks. 70 m² BRA, og disse skal trappes ned i terrenget. For flere av disse vil det være nødvendig å fundamentere bygningene på pilarer.

Felt D gjelder tomtene BFF21 til BFF30. Felt D vil få ny avkjørsel fra Stakkåsvegen. Disse tomtene blir liggende høyt i terrenget, så her er terrengtilpasning viktig, samt at eksisterende vegetasjon blir bevart både mot øst og vest.

Felles uteoppholdsareal (BUT1) og friområde/akebakke: I forslag til bestemmelser er det satt krav til at området skal opparbeides med gapahuk, bål plass, sitteplasser og enkle lekeapparat. Det er også satt rekkefølgekrav om at området skal være opparbeid innen 20% av fritidsboligene har fått ferdigattest.

Renovasjon (BRE1), vann og avløp: Renovasjon for fritidsboligene foreslås ved eksisterende hentepunkt, dette blir i dag benyttet av fritidsboliger i Maldal og Vetrhus. Området har tilstrekkelig plass for en eventuell utvidelse. Rammeplan for vann og avløp er vedlagt planforslaget. Denne viser prinsippløsninger for vann og avløp, inkl håndtering av overvann og alternative flomveier. Det skal etableres felles drikkevannsforsyning for de nye fritidsboligene. Forslagstiller har en intensjon om å samle avløpet fra alle områdene i ett felles renseanlegg, innenfor området BVA1. Det er også lagt inn et alternativt område for renseanlegg på BVA2.

Energi- og strømforsyning: I utgangspunktet er det ønskelig med et felles bioenergianlegg (BAS1) for produksjon av biovarme og biokraft, kombinert med solceller og solfangere på hver enkelt fritidsbolig. Dersom dette blir aktuelt, blir det krav til at alle fritidsboligene skal koble seg på anlegget. Dersom det ikke blir aktuelt, skal hyttene likevel ha strømforsyning. Det er lagt inn et forslag til fellesbestemmelse om at det er tillatt med oppføring av nye trafokiosker innenfor planområdet.

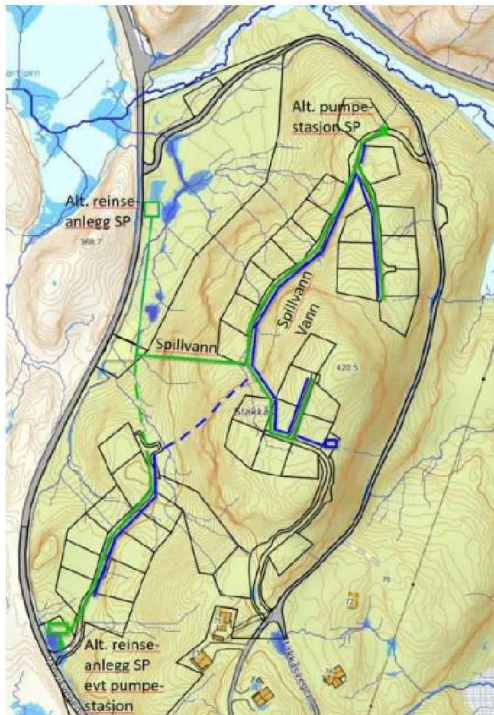
Massetak (#M1 og #M2): I #M1 og #M2 ønsker forslagstiller å ta ut masser for opparbeiding av de nye tilkomstveiene og tomter innenfor planområdet. Områdene skal revegeteres etter uttakene er ferdige.

Innkomne uttalelser

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE), 15.06.21

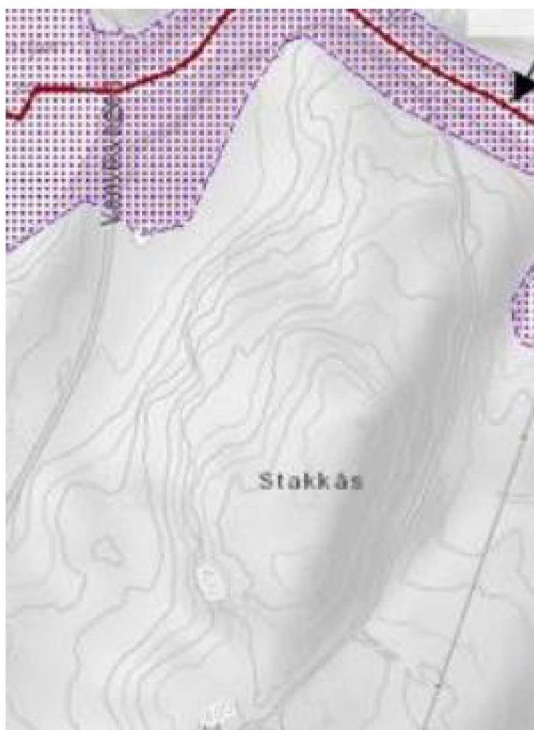
NVE peker på at det innenfor planområdet er aktsomhetsområde for flom og skred og at reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres. Det blir også vist til sikring mot erosjon dersom en bygger nær elver, og hensynet til allmenne interesser i vassdrag og grunnvann.

Kommunedirektørens kommentar: En utbygging vil kunne medføre endringer i de naturlige sonene hvor avrenning skjer idag. Planforslaget viser hvordan håndtering av overvann er tenkt, og det er gjort gode vurderinger av flom, skred og overvann. Dette kommer frem av VA rammeplan, planbeskrivelse og ROS-analyse. Overvann fra tak og utenomhusareal skal ledes i grønne/åpne og naturlige areal innfor tomtene og grøntområdene. Avrenning fra veier skal føres til veigrøft og deretter ut til terreng. Dette er i tråd med § 1.7 d i kommuneplanens arealdel: *“Rammeplan for vatn og avlaup skal leggst ved alle reguleringsplanar ved første gangs handsaming. Planen skal vise prinsipppløysing for vatn og avlaup i området samt samanheng med eksisterande system. Handtering av overvatn og alternative flomvegar skal visast i rammeplanen. Naturbaserte løysningar skal prioriterast”*



Figur 3. Illustrasjon som viser avrenningslinjer og områder utsatt for oppsamling av vann, med VA-ledninger og avgrensning av tomter. Henta fra rammeplan for VA.

På plankart er hensynssoner for flom og ras- og skredfare inntegnet. Aktsomhetsområde for flom viser hvor en bør vurdere flomfaren videre. De nye utbyggingsområdene ligger i god avstand fra aktsomhetsområdene, og planen har ikke vurdert faren videre.



Figur 4. Aktsomhetsområde for flom

Kommunedirektør stiller seg bak vurderinger gjort av Norconsult av disse temaer.

MATTILSYNET, 28.06.21

Mattilsynet minner om at vannforsyningssystem er registreringspliktige og at vannverk som blir dimensjonerte for mer enn 10 m³ produsert drikkevann per døgn (20 hytter), er plangodkjenningspliktige jf. drikkevassforskrifta §18. Videre blir det pekt på at vann- og avløpsforskriften §1 kan sette føringer for eierskap til vannverket og avløpsanlegget. Det blir også pekt på at en må ta hensyn ved eventuell flytting av jordmasser slik at en ikke sprer smitte som kan gi planteskade (feks floghavre).

Kommunedirektørens kommentar: Tema er svart ut i VA rammeplan.

ROGALAND FYLKESKOMMUNE, 05.07.21:

Fylkeskommunen forutsetter at kommuneplanen sine føringer for hytter, størrelse og tall blir fulgt opp i planarbeidet, og peker på at Maldal er plassert i kategorien klynger. Det blir anbefalt at hyttene får en variasjon i størrelse innenfor kommuneplanen sine rammer. De mener at 40 fritidsboliger vil være vesentlig flere enn det kommuneplanen åpner for i området, og peker på at dette kan være et betydelig konfliktpotensial, ettersom kommuneplanen har vært gjennom en meklingsprosess. En fortetting utover kommuneplanen sine rammer må grunngis godt. Planområdet ligg innenfor et område vurdert som et nasjonalt viktig landskap, som forutsetter at det blir lagt mye vekt på utforming og plassering av hytter i terrenget. Området er også et regionalt friluftsområde, og planen må ikke svekke funksjonen av dette. Det blir vurdert til at det er positivt at planen skal legge til rette for område for felles aktivitet.

Fylkeskommunen anbefaler også at det blir lagt til rette for universell utforming, så langt det lar seg gjøre. Fylkeskommunen er positive til etablering av ny avkjørsel, så lenge de tekniske kravene til utforming av avkjørsler blir oppfylte. Avkjørselen må opparbeides og reguleres iht. veinormalene, og det må gå fram av bestemmelsene at tekniske planer må sendes til Rogaland fylkeskommune for teknisk gjennomsyn. Som følge av økt trafikk på fylkesvegen, må det gjøres ei trafikkvurdering for myke trafikanter som ferdes langs veien. Byggegrense langs Fv. 4730 er 15 meter regna fra midtlinje i kjørebanen, og den må være med i bestemmelsene og målsettes. Fylkeskommunen kan ikke se at planen vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner, men gjør merksom på at dersom planområdet blir utvidet, må det gjøres ei ny vurdering. Eventuelle funn ved gjennomføring av planen må straks varsles til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanset frem til myndigheten har vurdert funnet, jf. Lov om kulturminner §8 (2).

Kommunedirektørens kommentar: Innspillene er drøftet under kapittelet Vurderinger og konklusjon. Kommunedirektør vurderer at innspill fra fylkeskommunen er fulgt opp i planforslaget.

STATSFORVALTAREN I ROGALAND, 14.07.21

Dei forutsetter at kommuneplanen sine føringer for hytter, størrelse og tall blir fulgt opp i planarbeidet, og peker på at Maldal er plassert i kategorien klynger. Planområdet ligg i et område som er vurdert som nasjonalt viktig landskap og et regionalt friluftsområde, og det er dermed viktig at planen sikrer en god landskapstilpassing og har gode illustrasjoner som viser dette. Terrenginngrep knyttet til opparbeiding av tomtene og veiene bør avgrenses til et minimum og være tilpasset terrenget. Ved planlegging av nye områder for utbygging skal det vurderes hvordan hensynet til endret klima skal ivaretas, og det bør legges vekt på gode

Løsninger og ivaretaking av økosystem og arealbruk med betydning for klimatilpasning, samt vurdere bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger. Det blir forutsett at hyttene blir plassert utenfor områder med myr og areal som har vesentlig betydning for klimautslipp og klimatilpassing. Der det skal gjøres inngrep i kantvegetasjon langs vassdrag, må dette avklares etter vannressursloven §11, der Statsforvaltaren er myndighet. Videre blir det påpekt at alle saker som råkar natur skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§8-12 og at skred- og flomfare må utgreies av fagkyndig.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til kommentar til ROGFK når det gjelder forholdet til kommuneplanen, og friluftsliv. Planforslaget har tatt hensyn til klimatilpasning, en viser til våre vurderinger. Planforslag vil føre til at myrareal blir nedbygget. Kommunedirektør finner at planforslaget har grunnlagt hvilke konsekvenser en nedbygging av karbonrike areal kan føre til. Viser til vurdering av naturmangfold i saken. Rapport *Kartlegging av naturmangfold og vurdering av virkninger* har vurdert planen etter nml §§ 8-12.

HAUGALAND KRAFT NETT AS (nå Fagne), 11.06.2021.

Haugaland Kraft Nett AS melder om at planlagde tiltak kan medføre behov for auka effektuttak frå straumforsyningsnettet deira, og at det kan bli aktuelt å etablere ny(e) trafokiosk(er) innanfor planområdet. Det bør framgå av føresegnene at det er tillate med nye trafokioskar, eventuelt regulerast eigne areal for trafo i samråd med Haugaland Kraft Nett.

Kommunedirektørens kommentar: Plankonsulent har vært i dialog med Fagne AS, og i tråd med Fagne sin tilbakemelding er det lagt inn en felles bestemmelse om at det er tillatt med nye trafokiosker innenfor planområdet. Kommunedirektør har ikke videre kommentarer.

ANTONIE OG LJILJANA OOSTERKAMP, 22.07.21

Oosterkamp er eiere av Stakkåsvegen 73 (eiendom 50/12), som grenser til planområdet. De ønsker at planen skal utformes slik at det ikke blir direkte ulemper for de som naboer, og viser til at de kjøpte tomt med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan med 50 hytter totalt. Synsfeltet fra tomta deres mot nordvest, vest og sørvest blir pekt på som viktige, og de nevner Svaldalsfossen og Vetthustjørna særskilt.

Kommunedirektørens kommentar: En har forståelse for bekymringer rundt nye tiltak som vil være synlige fra deres hytte. Stakkåsen er i kommuneplanen satt av til *Fritidsbebyggelse*, en må derfor kunne forvente at området vil bli utviklet. gnr. 50, bnr. 12 vil ligge høyere i terrenget enn de nye fritidsboligene sørvest i den nye planen, og det blir gode grøntarealer mellom eksisterende og nye tiltak.

TURID MYRA OG JAN OLE RØD, 30.07.21

Myra og Rød eier fritidsbustaden på Stakkåsvegen 71 (eiendommen 50/11), som grenser til planen. De er kritiske til avvik fra kommuneplanen når det gjelder mønehøyde, samt plassering av tomter på høydedrag som vil bryte horisonten. Tre av tomtene som er nærmest deres eiendom er plassert i det som i gjeldende reguleringsplan er regulert til friluftsareal, og de ønsker at de blir tatt ut. Det blir også pekt på at hyttene vest for deres eiendom ikke må være synlige fra deres fritidsbolig. Når det kommer til veiframføring, blir det vist til at kommuneplanen definerer Maldal som et område der hytter skal bygges som «klynger», med sti fram til hyttene og felles parkering. Den nye veien i sør vil komme innenfor syns- og hørselsvidde for Stakkåsen 71, og de ønsker at veien får en alternativ plassering. Det blir også pekt på at området nord for Stakkåsvegen 71 er regulert til friareal i gjeldende plan, og

at det er en viktig kvalitet for hele Maldal. Myra og Rød er kritiske til å etablere opp til 40 hytter på et mye mindre område enn eksisterende hyttefelt med 40-50 hytter. De meiner at de planlagte tiltakene vil framstå som dominerende fremmedelement i landskapet, og at utbyggingen bør tilpasses modellen fra det etablerte hyttefeltet. Videre mener de at konsekvensene for dyrelivet og naturmangfoldet må kartlegges, vurderes og tas hensyn til før ei utbygging av området.

Kommunedirektørens kommentar: En har forståelse for bekymringer rundt nye tiltak som vil være synlige fra deres hytte. Stakkåsen er i kommuneplanen satt av til *Fritidsbebyggelse*, en må derfor kunne forvente at området vil bli utviklet. Gnr. 50, bnr. 11 vil ligge høyere i terrenget enn de nye fritidsboligene sørvest i den nye planen, og det blir gode grøntarealer mellom eksisterende og nye tiltak. Nytt planforslag har tatt hensyn til KPA når det gjelder mønehøge, og er i tråd med føringer i KPA. Når det gjelder forholdet til kommuneplanen og landskapstilpasning viser en til *vurderinger* i saken.

Vurdering og konklusjon

Arealformål og forholdet til overordnet plan:

Det planlegges for 37 fritidsboliger samt et areal for felles uteopphold. Planområdet er ca 114 dekar, hvor 22,7 dekar er regulert til tomter for fritidsboliger. Kjørevei og annen veigrunn utgjør ca. 10 dekar.

Arealformålet fritidsbebyggelse i planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA 2020). I bestemmelsene til KPA ligger Maldal i kategorien *klynger*. Dette vil si maks. 120 m² bruksareal (BRA), maks. gesimshøyde 4 meter og maks. mønehøyde 6 meter. I planforslaget er det foreslått at tomtene i felt A, B og D skal bygges ut med maks 120 m² BRA. Felt C skal bygges ut med maks 70 m² BRA. Foreslått utnyttingsgrad og byggehøyder er i tråd med KPA 2020.

I planforslaget legges det opp til 37 enheter, og det foreslås flere fritidsboliger enn det som fremgår av arealtabell hytteområder i planbeskrivelsen til kommuneplanen. -Denne tabellen viser hvor mange fritidsboliger det teoretisk kan bygges i byggeområdene, som grunnlag for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Med utgangspunkt i tabellen ville det for dette aktuelle planarbeidet åpnet for 22 nye enheter. Rogaland fylkeskommune har i sin uttalelse til oppstart påpekt at 40 enheter ville være vesentlig flere enn det kommuneplanen åpner for i området, og at dette kan være et betydelig konfliktpotensial, ettersom kommuneplanen har vært igjennom en meklingsprosess. I etterkant av oppstartsmøtet er antall enheter redusert fra 40 til 37. De har videre pekt på at en fortetting ut over kommuneplanen sine rammer må grunngis godt.

Forslagsstiller har redegjort i planbeskrivelsen for foreslått antall fritidsboliger. Det argumenteres blant annet med at det er gjennom planarbeidet en faktisk kan avklare hvor mange fritidsboliger et område kan bygges ut med, ut fra vurderinger og vektinger av terreng, verdier og funksjoner i området. Dei peker videre på at ved å åpne for 37 enheter vil en få en bedre utnyttelse av området, og dermed bidra til at andre urørte områder i fremtidige kommuneplaner kan beholdes som LNF-områder.

Kommunedirektør støtter forslagsstillers vurdering av at endelig antall enheter skal avklares gjennom planarbeidet, og at det kan resultere i et lavere eller høyere antall ut fra hvilke hensyn som tas i planarbeidet. Etter en helhetsvurdering av foreslått utnyttingsgrad, mener

kommunedirektør at det legges opp til en god utnyttelse av området, med gode grøntdrag mellom delfeltene, og er enige i plankonsulent sine vurderinger.

Trafikk, adkomst og parkering

Utbyggingen vil få konsekvenser for trafikkbildet langs Vanviksveien, og Stakkåsvegen. Det foreslås to nye adkomstveger fra privat veg Stakkåsvegen, og en ny fra fylkesvegen Vanviksveien. Det fremgår av saken at fylkeskommunen har akseptert foreslått ny avkjørsel. Sauda kommune har ingen innvendinger til foreslåtte avkjørsler på Stakkåsvegen. Stakkåsvegen ligger på grunneiers eiendom. Det er foreslått en byggegrense på 15 meter fra vegmidte på fylkesvegen, dette er i henhold til fylkeskommunen sin uttalelse. Det er åpnet for adkomst til den enkelte hyttetomt med avkjørselspil i plankart. Endelig utforming av adkomst til de ulike delfeltene avklares i forbindelse med byggesøknad.

Det planlegges for parkering på egen tomt, to parkeringsplasser per tomt. Dette er i henhold til KPA sine retningslinjer for parkering.

Landskap og friluftsliv

Landskap

Fylkeskommunen uttalte til oppstart at planområdet ligger i et område som er vurdert som et nasjonalt viktig landskap, noe som forutsetter at det blir lagt mye vekt på utforming og plassering av hytter i terrenget. Landskapet rundt Stakkås er småkupert og stedvis nokså bratt. Forslagstiller har ønsket en utbygging med god terrengtilpasning, samtidig som det er viktig at tomtene blir attraktive nok til at prosjektet blir lønnsomt.

I planforslaget er de planlagte tomtene plassert slik i terrenget at de ikke bryter de naturlige horisontlinjene, men felt D blir delvis liggende eksponert på en kolle. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser fjernvirkningen av foreslått utbygging i området, se vedlegg. Fritidsboligene vil bli skjermet av bevaringen av skogen på Stakkås. Løsningen som er valgt for veitilkomst gir en god landskapstilpasning i forhold til terrenget, og for bevaring av eksisterende vegetasjon. Det er samtidig gitt føringer på farge- og materialbruk på fritidsboligene i forslag til bestemmelser.

#M1 og #M2 er bestemmelsesområder for massetak. Det er satt bestemmelser som sikrer hvor lavt i terrenget en kan ta ut masser, og bestemmelser som sikrer en naturlig ferdigstilling. Kommunedirektør mener det er fornuftig med begrensede massetak i reguleringsplaner, da en begrenser tungtrafikk langs veiene.

Friluftsliv

Planområdet ligger innenfor et regionalt friluftsområde. En vurderer ikke at etableringen av Stakkåsen som et fritidsboligområde vil få negative konsekvenser for friluftsliv. Som vist til i planforslaget er det ikke kjent at området er benyttet som et friluftsområde i dag. Det vurderes at en utvikling av området vil få en positiv betydning for friluftslivet, da det skal legges til rette for et felles uteoppholdsareal, og friluftsområde med akebakke. Dette er også i tråd med § 1.3 d i kommuneplanen for Sauda kommune: *“I område- og detaljreguleringsplaner skal det dokumenterast at nærmiljøet rundt planområdet blir tilført nye eller forbedra kvaliteter, spesielt med tanke på trivsel, leik, universell utforming, tilgjengelegheit for gåande og syklande, trafikktryggleik og grønstruktur”*

Kommunedirektør vurderer at planforslaget hensyntar det nasjonalt viktige landskapet, og funksjonen til det regionale friluftsområdet. Det vurderes også til å følge opp § 2.1 a i kommuneplanens arealdel: *“Alle tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal plasserast med god tilpassing til terreng og landskap. Bebyggelsen skal underordnast viktige*

landskapstrekk, ha heilskapleg form- og volumoppbygging og fremja gode uterom og gater. Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende bygningsmiljø og tilpassast eksisterende miljø, skala, byggehøgder, fasadeoppdeling, takform og materialbruk”.

Naturmangfold og klimatilpasning

Naturmangfold

Planforslaget medfører en utbygging av et uberørt område. I tillegg til ny bygningsmasse, vil en få infrastruktur med veier og parkeringsplasser. En negativ innvirkning på natur- og miljøforholdene i området kan forventes. Norconsult har på vegne av forslagsstiller utarbeidet en rapport *-Kartlegging av naturmangfold og vurdering av virkninger* datert 31.8.2022.

Planområdet omfatter et større område som er registrert som naturtypen *gammel furuskog*. Området er i tabell 2 i kartleggingen gitt verdien *stor*. Rapporten viser at et mulig konsekvensreducerende tiltak kan være at påvirkningen av tomtene som berører den gamle furuskogen kan reduseres ved å ivareta naturtypen rundt hyttene. Dette området er delvis foreslått regulert til fritidsboliger, med hensynssone *H560 Bevaring av naturmiljø*. Det er videre gitt følgende bestemmelse for hensynssonen: *“Området H560_1 er sone for bevaring av naturmangfold. Gamle furutre, både ståande og liggande daude tre, samt naturleg skogbotn skal bevarast i størst mogleg grad. Det er berre tillate med fjerning av slik vegetasjon i den grad det er heilt nødvendig for å føra fram veg eller for å plassera fritidsbustadane på ein mest mogleg skånsam måte for terrenget og landskapet.”* En delvis bevaring av denne skogen vil samtidig være et fint supplement til utbyggingen, og vil skjerme virkningene av planforslaget. Skogen vil fungere som en buffer mellom utbygging og fjernvirkning av tiltakene

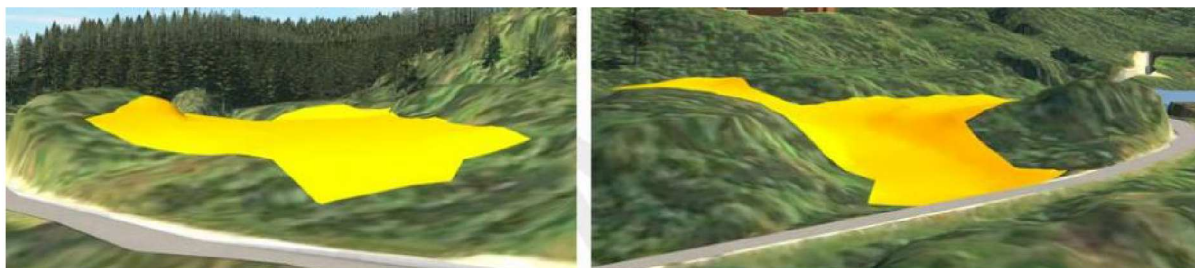
Klimatilpasning

Av rapporten til Norconsult fremgår det at det er to områder med fattigmyr innenfor planområdet. Det ene myrområdet, nordvest i området, er godkjent for nydyrking av Sauda kommune. Området omfattes ikke av utbygging. Myren i sørvest vil gå tapt ved utbygging av fritidsboligene. Sauda kommune sin kommuneplan setter fokus på at natur som myr har verdi i seg selv, og kan dempe effekten av klimaendringer. Nedbygging av myrareal også kan føre til tap av biologisk mangfold.

I 2018 ble det vedtatt statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. I kap 4.3 i denne, *Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag* sies det at det skal vurderes hvordan hensyn til et endret klima skal bli ivaretatt ved utbygging. Videre står det at bevaring av myrareal *bør* vurderes. Hvis andre løsninger blir valgt, skal det grunngis.

I Miljødirektoratet (2022) sitt notat om «Faglig grunnlag for en strategi for å hindre nedbygging av myr» blir det vist til at myr-dybde er svært viktig for å kunne estimere karboninnholdet i myrene. Jo dypere en myr er, dess høyere er karboninnholdet. I forbindelse med utarbeidet rapport *Kartlegging av naturmangfold og vurdering av virkninger* har myr blitt kartlagt, og det er gitt den en verdi etter verditabell for naturmangfold i veileder M-1941. Myren sørvest i planforslaget fikk verdien *noe verdi*. Det er ikke gjort egne målinger av dybden på myra i sørvest, men fordi vegetasjonen i jordvannmyrer fortsatt er i kontakt med jordvannet opplyses det om at det er typisk for grunne myrer. Videre går det frem i

notatet til Miljødirektoratet at jordvassmyrer typisk har tynnere torvlag (og dermed lavere karboninnhold). Myra i sørvest er om lag 6400 m² stor og strekker seg fra en flate et stykke opp fra eksisterende fylkesveg, og ned i et dalføre ved fylkesvegen. Ut fra den informasjonen en har om området, går konsulent ut ifra at myren ikke har høyt karbonnivå.



Figur. Gult markert område viser plassering av myren sørvest i planforslaget



Figur 2: viser områder med fattig jordvannsmyr og gammel furuskog. Illustrasjon fra *Kartlegging av naturmangfold og vurdering av virkninger*

I planprosessen har det vært fokus på at det blir en god løsning både i forhold til en god utnytting av området samt å finne løsninger som ivaretar naturmangfold i størst mulig grad. Som det fremgår i rapport *Kartlegging av naturmangfold og vurdering av virkninger* og i planbeskrivelse så har det vært gjort et godt arbeid for å finne en løsning som ivaretar naturmangfold og tilpasning til landskap.

I rapporten ble det også gjort en grundig vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12, side 7 og 8. Kommunedirektør er positiv til de hensyn som er innarbeidet i planforslaget og vurderer dette til å være i tråd med kommuneplanen.

ROS-analyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens krav om ROS-analyse, jf. § 4-3. KPA for Sauda kommune setter også krav til ROS, jf. § 1.3 a.

I ROS-analysen er flere tema pekt på som aktuelle, men det er i hovedsak to tema som er pekt ut med forhøyet sårbarhet, dette er skog- og lyngbrann og trafikkbildet. Det er foreslått risikoreduserende tiltak for skog- og lyngbrann.

For trafikkbilde vises det til at det ikke foreslås løsninger for myke trafikanter på Stakkåsvegen eller på fylkesvegen. Tilkomst fra feltene BFF1- BFF11 for myke trafikanter vil være langs fylkesveg og Stakkåsvegen til felles uteoppholdsareal, eller til turområdet øst for Maldalsvatnet. Noen brukere av fritidsboligene vil gå opp til utfartspunktet, men mange vil nok og kjøre opp til parkeringsplass øst for Maldalsvatnet, ca 2,5 km fra Stakkås. Kjørevei opp til parkeringsplass er på nordvestsiden av Maldalsvatnet, mens den mest naturlige veien å gå vil være grusveien på sørøstsiden av vannet.

Det er vurdert til at området er moderat sårbart for fare. I forslag til bestemmelser er det samtidig åpnet for å etablere sti gjennom området GF1 som kan koble fritidsboligfeltene BFF1-BFF11 sammen med fellesarealet BUT1.

Risiko- og sårbarhetsforhold	Vurdering	Aktuell?
1. Ras- og skredfare	Det er mykje bratt terreng i området, og er også registrert aktsemdssone for snøskred og steinsprang (ref. 2.1).	JA
2. Områdestabilitet	Planen medfører ny utbygging på ubygd terreng, og områdestabilitet må ivaretakast.	JA
3. Flaum i vassdrag	Området ligg nær Maldalsvatnet og andre vassdrag knytt til vatnet.	JA
4. Overvatn	Planen medfører auka utbygging som kan føra til auka avrenning.	JA
5. Stormflod (inkl. havnivåstigning)	Planområdet ligg over 350 meter over havnivå.	NEI
6. Ekstremvær	Ekstremvær kan utgjera ei fare for tiltaka i planforslaget.	JA
7. Skog-/lyngbrann	Både planområdet og området rundt er skogkledd.	JA
8. Radonstråling	Området er registrert med moderat til låg eller usikker aktsemdsgrad for radon (ref. 2.2). Det er føresett at nye bygg tilfredsstiller krav til radonsikring i TEK17 §13-5.	NEI
9. Drikkevasskjelder	Det er registrert fleire fjellbrønner for vassforsyning i nærleiken av området (ref. 2.3).	JA
10. Tilgjenge for brannbil og sløkkjevatn	Planforslaget inneber etablering av nye fritidsbustadar, og tilgjenge for brannbil og kapasitet på sløkkjevatn er viktig.	JA
11. Trafikkbilete	Planforslaget medfører noko auka bruk av eksisterande vegar.	JA
12. Elektrisk leidningsnett	Det er høgspenitanlegg i nærleiken.	JA
13. Damanlegg/vasskraft	Det er ingen vasskraftanlegg i nærleiken av planområdet, og heller ingen godkjente, framtidige anlegg (ref. 2.1).	NEI
14. Sosial infrastruktur	Det er ingen sosial infrastruktur i området, og planforslaget vil heller ikkje utløysa krav om sosial infrastruktur.	NEI
15. Sårbare objekt (som definert av DSB)	Eksisterande hyttefelt i sør er registrert som sårbare objekt i DSB sin database (ref. 2.4).	JA
16. Brann/eksplosjon ved verksemd	Planforslaget opnar for at det kan etablerast eit felles varme- og energianlegg, t.d. eit flisfyringsanlegg innanfor planområdet, som skal tena dei 38 fritidsbustadane.	JA
17. Transport av farleg gods	Det er ikkje registrert transport av farleg gods på vegnettet (ref. 2.4). Det er heller ingen verksemdar som kan tenkast å føra til transport av farleg gods i nærleiken av området (nærmaste slik verksemd er i kommunesenteret Sauda).	NEI
18. Støy	Støyvarselkartet for Fv. 4730 Vanvikvegen syner gul støysone om lag 20 meter ut frå vegkant, og nye	NEI
	hyttetomter ligg langt unna denne sona (ref. 2.5). Det er ikkje kjennskap til andre støykjelder. Planforslaget legg heller ikkje opp til nye støyande verksemdar.	
19. Forureina grunn, kjemikalieutslepp eller annan akutt forureining	Det er ikkje registrert forureina grunn eller mistanke om forureina grunn i området (ref. 2.6). Eksisterande hytter og nye hytter må nødvendigvis ha ei ordning for handtering av avløp, men dette inngår som del av skisse til teknisk plan. Det er ikkje identifisert eksisterande eller framtidige kjelder for forureining/kjemikalieutslepp som kan føra til konsekvensar for liv og helse, stabilitet eller materielle verdiar.	NEI
20. Vilja handling	Det er ingen funksjonar i området i dag eller i planforslaget som tilseier at området skulle vera utsett for vilja handling.	NEI
21. Samlokalisering	Sør for området og sør for Maldalsvatnet er det ein del hytter. Aust for Maldalsvatnet ligg det nokre gardsbruk og bustadar. Elles må området rundt Maldalsvatnet reknast for å vera eit friluftsområde. Etablering av hytter ved Stakkåsen blir likevel ikkje vurdert til å vera i direkte konflikt med eksisterande bruk og funksjonar i området.	NEI

Tabell 1. Oppsummering av hvilke farer som kan være relevante for planarbeidet.

Kommunedirektør har ingen merknader til ROS-analysen. Det er positivt med en stiforbindelse i felt GF1 som vil kunne fungere som en snarveg til fritidsboligfeltene BFF1-BFF11. Stien vil derimot ikke være en universelt tilgjengelig forbindelse.

Kulturminner

Det er ikke registret kulturminner innenfor planområdet.

Universell utforming

Temaet er redegjort for i forslagsstillers planbeskrivelse. Kommunedirektør har ingen merknader til temaet.

Konklusjon

Kommunedirektør støtter fremlagt planforslag, da en god utnyttelse av byggeområder i kommuneplanen er positivt.

Det har vært en grundig prosess i forkant, og arbeidet har lagt vekt på å skape en løsning som i stor grad hensyntar naturmangfoldet i området, og gir god landskapstilpasning. Planforslaget legger opp til en variert utbygging som skal tilpasses omgivelsene, og er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektør finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt, gjennomarbeidet og dokumentert med tekst og illustrasjoner. Kommunedirektør vurderer at planforslaget er et godt utgangspunkt for utbygging på Stakkåsen i Maldal. Det anbefales at forslag til detaljregulering legges ut til offentlig ettersyn i tråd med forslag til vedtak.

Sauda, den 17.10.2022

Eirik Daniel Fatnes, kommunedirektør